

Foreign Property UK ApS

c/o Habro Fund Management a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

Årsrapport for 2019

(15. regnskabsår)

CVR nr. 27962505

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling den 15. april 2020

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4 - 6
Selskabsoplysninger	7
Ledelsesberetning	8
Anvendt regnskabspraksis	9 - 11
Resultatopgørelse	12
Balance pr. 31. december - Aktiver	13
Balance pr. 31. december - Passiver	14
Noter	15 - 17

LEDELSESPÅTEGNING

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for Foreign Property UK ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, således at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling pr. 31. december 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten med tilhørende forslag til resultatets fordeling indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

København, den 15. april 2020

I direktion:

Frank Hansen

Jesper Tullin

Preben Hydeskov

Christian Kruse-Madsen

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til kapitalejerne i Foreign Property UK ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Foreign Property UK ApS for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejl-information, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet (fortsat)

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandling som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandling, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING (Fortsat)**Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

København, den 15. april 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 32895468

Carsten Collin

Statsautoriseret revisor

MNE-nr.: mne9406

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet Foreign Property UK ApS
c/o Habro Fund Management a/s
Bredgade 34 A
1260 København K

CVR-nr. 27962505
Hjemsted: København
Regnskabsår: 1. januar 2019 - 31. december 2019

Direktion Frank Hansen
Jesper Tullin
Preben Hydeskov
Christian Kruse-Madsen

Revision Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Knud Højgaards Vej 9
2860 Søborg
CVR-nr.: 32895468

LEDELSEBERETNING

Væsentligste aktivitet

Selskabets væsentligste aktivitet omfatter investering i ejendomme i England via kommanditselskaber.

Finansieringen af kommanditselskabernes engelske ejendomme er primært optaget i engelske pund og sekundært i danske kroner. Hovedparten af lånene er fast forrentede.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør t.dkk 13.007.

Selskabets egenkapital udgør t.dkk 136.318 pr. 31. december 2019.

Hændelser efter regnskabsårets udløb

Der er ikke indtruffet forhold efter regnskabsårets afslutning, som har væsentlig betydning for bedømmelse af årsrapporten.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Generelt

Årsrapporten for Foreign Property UK ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

I medfør af årsregnskabslovens § 110 udarbejdes ikke koncernregnskab.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger og nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har være indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

OMREGNING AF FREMMED VALUTA

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen, indregnes i resultatopgørelsen som en finansiell post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta omregnes til balancedagens valutakurs. Forskellen mellem balancedagens kurs og kursen på tidspunktet for tilgodehavendets eller gældens opståen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er opstillet artsopdelt med de tilpasninger, som følger af selskabets aktivitet og juridiske form.

Nettoomsætning

Omsætningen indregnes i takt med udførelsen af og afholdelsen af udgifter vedrørende den aftalte opgave. Omsætningen opgøres til salgsværdien af det udførte arbejde.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

I selskabets resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de tilknyttede virksomheders resultat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Finansiering

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter og kursgevinster.

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger og kurstab.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til bevægelser direkte i egenkapitalen. Den andel af skatten, der indregnes i resultatopgørelsen, som knytter sig til årets ekstraordinære resultat, henføres hertil, mens den resterende del henføres til årets ordinære resultat.

Selskabet er sambeskattet med sine danske dattervirksomheder samt moderselskabet Foreign Property Value ApS.

Selskabets primære indtægter hidrører fra investeringsdatterselskabernes aktiviteter i England, som ikke er skattepligtige i Danmark. Der er ikke valgt international sambeskatning.

BALANCEN

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder måles i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab.

Investeringsejendomme i kommanditselskaber måles til dagsværdi fatsat på baggrund af markedsf forholdene på balancedagen. Dagsværdien opgøres med udgangspunkt i en kapitalafkastbaseret model, hvor nuværende og fremtidige lejeindtægter og et individuelt vurderet kapitalafkastkrav danner grundlag for den estimerede dagsværdi.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til nul kr. og et eventuelt tilgodehavende hos denne virksomhed nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi, i det omfang det vurderes som uerholdeligt. Såfremt den regnskabsmæssige negative indre værdi overstiger tilgodehavender, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser i det omfang, modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække dattervirksomhedens underbalance.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger anskaffelsesværdien.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS (fortsat)

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering af tilgodehavender.

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere årets skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris.

RESULTATOPGØRELSE
For perioden 1. januar - 31. december

	<u>Note</u>	<u>2019</u> <u>dkk</u>	<u>2018</u> <u>dkk</u>
Omsætning		0	1.000.000
Omsætning i alt		0	1.000.000
Andre eksterne omkostninger		-112.253	-100.428
Resultat før finansielle poster m.v.		-112.253	899.572
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	6.143.407	2.761.749
Finansielle indtægter	2	7.236.489	415.436
Finansielle omkostninger	3	-265.034	-1.109.992
Resultat før skat		13.002.609	2.966.765
Regulering skat vedrørende tidligere år		-37	-44
Skat af årets resultat		4.553	4.415
ÅRETS RESULTAT		13.007.125	2.971.136
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		-17.574.529	-25.175.076
Nettoopskrivning indre værdi		21.681.654	28.146.212
Foreslået udbytte for regnskabsåret		8.900.000	0
		13.007.125	2.971.136

BALANCE PR. 31. december**AKTIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Anlægsaktiver			
Finansielle anlægsaktiver			
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1	119.738.912	113.858.257
Finansielle anlægsaktiver i alt		119.738.912	113.858.257
ANLÆGSAKTIVER I ALT		119.738.912	113.858.257
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder		20.970.855	12.098.070
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		4.553	4.415
Andre tilgodehavender		458.526	24.080
Tilgodehavender i alt		21.433.934	12.126.565
Likvide beholdninger		2.899.533	5.045.801
OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT		24.333.467	17.172.366
AKTIVER I ALT		144.072.379	131.030.623

BALANCE PR. 31. december**PASSIVER**

	<u>Note</u>	<u>31.12.2019</u> dkk	<u>31.12.2018</u> dkk
Egenkapital			
Anpartskapital	4	1.200.000	1.200.000
Nettoopskrivning indre værdi	4	58.925.719	37.244.065
Overført resultat	4	67.291.882	59.866.411
Foreslået udbytte for regnskabsåret	4	8.900.000	0
EGENKAPITAL I ALT		<u>136.317.601</u>	<u>98.310.476</u>
Hensættelser			
Hensat til tab i tilknyttede virksomheder		0	138.297
Hensættelser i alt		<u>0</u>	<u>138.297</u>
Gældsforpligtelser			
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til tilknyttede selskaber		6.278.049	30.775.984
Anden gæld	5	1.476.729	1.805.866
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>7.754.778</u>	<u>32.581.850</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE I ALT		<u>7.754.778</u>	<u>32.581.850</u>
PASSIVER I ALT		<u>144.072.379</u>	<u>131.030.623</u>
Personaleforhold	6		
Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser	7		

NOTER

	2019	2018	
	dkk	dkk	
1 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Anskaffelsessum, primo	75.613.193	105.763.193	
Årets til- / afgang	-14.800.000	-30.150.000	
Anskaffelsessum, ultimo	60.813.193	75.613.193	
Op-/nedskrivning, primo	37.244.065	9.097.835	
Årets afgang	15.310.872	30.324.099	
Udlodning	0	-4.939.618	
Opkrævninger	227.375	0	
Årets regulering	6.143.407	2.761.749	
Op-/nedskrivning, ultimo	58.925.719	37.244.065	
Regnskabsmæssig værdi, ultimo, før modregning	119.738.912	112.857.258	
Modregning i tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	0	862.702	
Hensat til tab i tilknyttede virksomheder	0	138.297	
Regnskabsmæssig værdi, ultimo	119.738.912	113.858.257	
Kapitalandele specificeres således:			
		Regnskabs-	
		mæssig	
		værdi	
Selskab	Ejerandel	Årets regulering	Regnskabs-
			mæssig
			værdi
K/S UK Properties I	100%	246.250	335.328
K/S UK Properties II	100%	6.762.592	85.399.790
K/S UK Properties IV	100%	-1.233.450	33.470.187
K/S UK Properties VII	Ophørt	351.830	0
UK Properties I Kompl. ApS	100%	5.435	179.276
UK Properties II Kompl. ApS	100%	5.455	179.799
UK Properties IV Kompl. ApS	100%	5.295	174.532
UK Properties VII Kompl. ApS under frivillig likv.	100%	0	0
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder (aktiver)		6.143.407	119.738.912
Ovenstående selskaber har hjemsted i København.			
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder			
Årets regulering af kapitalandele, jf. ovenstående			6.143.407
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder i alt			6.143.407

NOTER

	2019	2018
	dkk	dkk
	<hr/>	<hr/>
2 Finansielle indtægter		
Renter, kreditinstitutter	3.538	4.993
Renter, tilknyttede virksomheder	555.289	410.443
Realiseret kursgevinst, valuta	269.540	0
Realiseret kursgevinst, lån	6.408.122	0
	<hr/>	<hr/>
Finansielle indtægter i alt	7.236.489	415.436
	<hr/>	<hr/>
3 Finansielle omkostninger		
Renter, kreditinstitutter	838	0
Renter, tilknyttede virksomheder	264.196	787.093
Realiseret kurstab, valuta	0	322.899
	<hr/>	<hr/>
Finansielle omkostninger i alt	265.034	1.109.992
	<hr/>	<hr/>

NOTER

4 Egenkapital	Anparts- kapital dkk	Overført resultat dkk	Netto- opskrivning indre værdi dkk	Foreslået udbytte for regnskabsåret dkk	I alt dkk
Egenkapital, primo	1.200.000	59.866.411	37.244.065	0	98.310.476
Årets resultat	0	-17.574.529	21.681.654	8.900.000	13.007.125
Koncerntilskud	0	25.000.000	0	0	25.000.000
Egenkapital, ultimo	1.200.000	67.291.882	58.925.719	8.900.000	136.317.601

Anpartskapitalen består af 1.200.000 anparter af 1 kr. eller multipla heraf.

Anpartskapitalen er ikke ændret de seneste 5 år.

	2019 dkk	2018 dkk
5 Anden gæld		
Mellemregning, UK Properties ApS under frivillig likvidation	1.454.229	1.783.366
Skyldige omkostninger	22.500	22.500
Anden gæld i alt	1.476.729	1.805.866

6 Personaleforhold

Der har ikke været ansatte i årets løb

7 Pantsætninger, sikkerheder og eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Foreign Property Value ApS som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af selskabsskat og kildeskatter i sambeskatningskredsen.

Selskabet har ikke påtaget sig kautions-, garanti- eller andre eventualforpligtelser, udover hvad i øvrigt fremgår af årsrapport og noter.